

НОРМАТИВНО-ПРАВОВІ ПЕРЕДУМОВИ ФОРМУВАННЯ КОЛІВІНГІВ В УКРАЇНІ

REGULATORY AND LEGAL PREREQUISITES FOR THE FORMATION OF COLIVINGS IN UKRAINE

Keywords: shared living, living rooms, common rooms, co-living, legislation, flexible living conditions, building codes, housing stock.

Ключові слова: спільне проживання, житлові кімнати, кімнати загального користування, колівінг, законодавство, гнучкі умови проживання, будівельні норми, житловий фонд.

¹ Postgraduate student of Lviv Polytechnic University, Lviv

² PhD of architecture, associate professor of the department of architectural design and engineering of the Institute of Architecture and Design of the Lviv Polytechnic National University, Lviv

¹ Аспірант Національного університету "Львівська політехніка", Львів

² Кандидат архітектури, доцент кафедри архітектурного проєктування та інженерії Інституту архітектури та дизайну Національного університету "Львівська політехніка", Львів

Abstract

Co-living, as an innovative format of residential real estate, is rapidly gaining popularity in Ukraine and around the world. This concept, which combines communal living with the opportunity for social and professional exchange, has become a response to modern challenges of urbanization, mobility, and economic efficiency.

The purpose of this article is to investigate the impact of forming a regulatory and legal framework, particularly state building codes, on the development and implementation of co-living concepts in Ukraine.

Despite global experience and positive examples of co-living functioning in various countries, Ukraine still lacks a clear legal framework for their regulation. Current legislation does not take into account the specifics of communal living, creating legal uncertainty and complicating the processes of renting and managing such properties. This article examines the main regulatory acts that influence the formation of co-living spaces in Ukraine and compares them with international regulatory experiences.

The article addresses the issue of the absence of regulatory frameworks for shared use of common areas in co-living spaces in Ukraine. The uncertainty in state building codes regarding requirements for such areas creates a number of challenges for residents, developers, and regulatory bodies.

The main consequences of this issue include low levels of comfort and safety, sanitary and domestic complications, as well as potential conflicts among residents. Furthermore, the lack of clear standards complicates the legalization and development of this type of housing, deterring investors. The article emphasizes the need for developing new building codes or adapting existing ones to the specifics of co-living spaces. This would contribute to improving residents' quality of life, ensuring their safety, and promoting modern housing formats in Ukraine. The introduction of clear regulations would also stimulate investment and market development in real estate.

Анотація

Колівінги як інноваційний формат житлової нерухомості стрімко набувають популярності в Україні та у світі. Ця концепція, що поєднує спільне проживання із можливістю обміну соціальним та професійним досвідом, стала відповіддю на сучасні виклики урбанізації, мобільності та економічної ефективності.

Мета статті – дослідити вплив формування нормативно-правової бази, зокрема державних будівельних норм, на розвиток та реалізацію концепцій спільного проживання в Україні.

Незважаючи на світовий досвід і позитивні приклади функціонування колівінгів у різних країнах, в Україні досі не сформована чітка правова база для їх регулювання. Сучасне законодавство не враховує специфіку спільного проживання, що спричиняє правову невизначеність і ускладнює процеси оренди та управління такими об'єктами. У цій статті розглянуто основні нормативно-правові акти, які впливають на формування колівінгів в Україні, а також міжнародний досвід регулювання цього житлового формату.

У статті проаналізовано проблему відсутності нормативного регулювання спільного користування загальними зонами у колівінгах в Україні. Невизначеність у Державних будівельних нормах щодо вимог до таких зон створює низку викликів для мешканців, забудовників та органів регулювання.

Основними наслідками цієї проблеми є низький рівень комфорту й безпеки, санітарні та побутові ускладнення, а також потенційні конфлікти між мешканцями. Крім того, відсутність чітких стандартів ускладнює легалізацію і розвиток цього типу житла, відлякуючи інвесторів. У статті підкреслено необхідність розроблення нових будівельних норм або адаптації чинних до специфіки колівінгів. Це сприятиме поліпшенню якості життя мешканців, підвищенню безпечності та популяризації сучасних форматів житла в Україні. Запровадження чіткого регулювання також стимулювало б інвестиції та розвиток ринку нерухомості.

Постановка проблеми

Колівінги як інноваційний формат житлової нерухомості стрімко набувають популярності в Україні та у світі. Ця концепція, що поєднує спільне проживання із можливістю обміну соціальним та професійним досвідом, стала відповіддю на сучасні виклики урбанізації, мобільності та економічної ефективності. Проте розвиток колівінгів неможливий без відповідного нормативно-правового забезпечення, яке створює основу для функціонування такого житла, регулює права мешканців і обов'язки власників, а також формує сприятливі умови для інвестицій та інновацій у цій сфері.

В Україні, де ринок житлової нерухомості динамічно змінюється, правова база щодо колівінгів усе ще перебуває на стадії становлення. Це зумовлює низку викликів, серед яких розмитість правових визначень, недосконалість регулювання земельних питань та нерівномірність підходів до оподаткування. Однак саме формування нормативно-правової бази є ключем до створення сприятливого середовища для розвитку колівінгів як нової форми житла.

У статті досліджено можливості формування колівінгів в Україні залежно від нормативно-правової бази, проаналізовано як поточні досягнення, так і потенційні перспективи вдосконалення законодавства.

Аналіз останніх досліджень і публікацій

У статті висвітлено дослідження закономірності впливу формування правових норм на розвиток колівінгів в Україні, проаналізовано поточні досягнення та потенційні перспективи вдосконалення законодавства. В умовах зростання попиту на доступне житло та гнучкі умови оренди важливо проаналізувати правові та нормативні аспекти, які впливають на розвиток цього формату (Верховна Рада України, 2022, 2024, 2025). У міжнародній науковій літературі ця концепція широко розглядається з погляду архітектурного проєктування, сталого розвитку та соціального впливу (Richelmann, D., Proff, F., & Moewes, U., 2024). Водночас дослідження, що стосуються регулювання таких житлових форматів, наголошують на важливості гнучкої та сучасної нормативно-правової бази, яка враховує потреби нових типів житла (Lehner M., 2024).

Світовий досвід реалізації колівінгів, закордонні нормативні документи (Bundeskanzleramt der Republik Österreich, 2014), а також соціальні та економічні аспекти цього формату житла дають змогу висвітлити його актуальні моделі та концепції в різних умовах (Bergan, T. L., Gorman-Murray, A., & Power, E. R., 2020), ознайомитись із архітектурними викликами, пов'язаними із проєктуванням колівінгів. Дослідження нормативно-правової бази, які охоплюють державні будівельні норми, дають можливість виявити адаптацію українських ДБН до вимог сучасних форматів такого житла, як колівінг (ДБН В.2.2-15:2019, 2019; ДБН Б.2.2-12:2019, 2019; ДБН В.2.2-9:2018, 2018). Порівняння національних і міжнародних джерел дає змогу глибоко вивчити тему та запропонувати обґрунтовані висновки. Огляд літератури підтверджує, що колівінг є складним архітектурним і соціальним явищем, розвиток якого в Україні залежить від гармонізації нормативно-правової бази з архітектурними тенденціями та потребами суспільства.

Отже, огляд літератури свідчить про значний інтерес світової наукової спільноти до колівінгів, але питання їх правового регулювання в Україні потребує глибшого дослідження (Pragmatika – Ukraine, 2019). Особливу увагу потрібно звернути на адаптацію чинного законодавства, інтеграцію міжнародного досвіду та вироблення рекомендацій для гармонійного розвитку цієї форми житла в архітектурному та соціальному контекстах.

Мета статті

Мета статті полягає в аналізі правових і нормативних аспектів, що регулюють розвиток колівінгів в Україні, а також міжнародного досвіду їх будівництва. На основі аналізу закордонного

досвіду необхідно виявити прогалини в законодавстві та будівельних нормах, які ускладнюють регулювання орендних відносин і експлуатацію у цьому контексті, а також знайти способи оптимізації нормативно-правової бази, що уможливила б подальший розвиток цього сектору житла.

Виклад основного матеріалу

Колівінг – це модель спільного проживання, що поєднує особисті житлові приміщення із загальними зонами, які використовуються для роботи, спілкування та відпочинку. Цей формат популярний серед молоді, фрилансерів, мандрівників і людей, які цінують соціалізацію та спільну економіку. В Україні цей формат лише починає розвиватися. Найбільший попит на колівінги у великих містах – Києві, Львові, Одесі, де зростає кількість студентів, молодих фахівців і “цифрових кочівників”.

Формування колівінгів (co-living) в Україні залежить від певних нормативно-правових передумов, які регулюють ринок нерухомості, соціальне житло, оренду, будівництво та інші аспекти. Основні нормативно-правові положення, які впливають на розвиток колівінгів: законодавство про оренду житла, будівельні норми і правила, ринок нерухомості та інвестування, соціальні аспекти та місцеве регулювання, оподаткування і бізнес-моделі, екологічні та енергоефективні стандарти.

Законодавство про оренду житла впливає на розвиток колівінгів через регулювання договірних відносин, створення умов для захисту прав орендарів і орендодавців, а також забезпечення прозорості ринку. Цивільний кодекс України (глава 59) визначає права та обов’язки сторін договору оренди, що є основою для функціонування житлових об’єктів у форматі колівінгів, регулює орендні відносини (Верховна Рада України, 2024), що допомагає уникати конфліктів між власниками колівінгів та мешканцями. Складений договір передбачає, що житло, яке здають в оренду, має відповідати базовим вимогам до безпеки та комфорту. Це стимулює власників колівінгів упроваджувати сучасні рішення, такі як якісне інженерне обладнання, системи безпеки, енергоефективні технології тощо. Законодавство визначає процедури вирішення конфліктів між орендодавцями та орендарями, що важливо у такому середовищі, як колівінг, із великою кількістю мешканців.

Законодавство про реєстрацію орендних договорів також впливає на формальність відносин усіх сторін оренди житла, стимулюючи завдяки цьому впровадження сучасних рішень у форматі спільного проживання. Реєстрація договору в державних органах передбачена у випадках довгострокової оренди – понад три роки, це сприяє легалізації ринку оренди, що важливо для організаторів колівінгів, які прагнуть працювати офіційно та залучати інвесторів (Верховна Рада України, 2024). Цивільний кодекс України визначає основні принципи орендних відносин, зокрема права та обов’язки орендодавців і орендарів. Колівінги як житлові об’єкти функціонують за моделлю оренди кімнат або приміщень, що регулюється цими нормами. Відповідно до ст. 626 ЦК України договір оренди може бути укладений у письмовій формі та визначати особливості використання спільних зон у колівінгах.

Закон України “Про регулювання містобудівної діяльності” (№ 3038-VI) визначає правила забудови територій, які поширюються на об’єкти житлової інфраструктури, зокрема колівінги (Верховна Рада України, 2025), встановлює порядок отримання містобудівних умов і обмежень для забудовників. Закон України “Про будівельні норми” (№ 1704-VII) регулює встановлення та дотримання будівельних норм, які застосовуються під час проєктування та будівництва колівінгів (Верховна Рада України, 2022). Закон України “Про житловий фонд соціального призначення” (№ 3334-IV) можна застосовувати у разі створення доступних колівінгів для молоді, студентів чи соціально незахищених категорій населення (Верховна Рада України, 2024). Якщо колівінг функціонує як житловий кооператив чи багатоквартирний будинок, норми Закону України “Про

об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" (№ 2866-III) можуть регулювати управління спільною власністю (зони відпочинку, кухні тощо) (Верховна Рада України, 2023). Закон України "Про інвестиційну діяльність" (№ 1560-XII) забезпечує правову базу для залучення інвестицій у будівництво або реконструкцію об'єктів колівінгу (Верховна Рада України, 2022). В Україні ще не створена чітка модель регулювання спільного проживання, тому ця сфера потребує вдосконалення, окремого закону про колівінги немає. Чинне законодавство не враховує специфіки спільного проживання у такому форматі, як колівінг, що створює правову невизначеність. Закон України "Про енергетичну ефективність будівель" (№ 2118-VIII) регламентує вимоги до енергоефективності житлових об'єктів, серед яких колівінги, сприяє упровадженню сучасних енергоощадних технологій у таких будівлях (Верховна Рада України, 2024). Закон України "Про захист прав споживачів" (№ 1023-XII) забезпечує захист прав мешканців колівінгів як споживачів послуг оренди житла, згідно із яким орендарі мають право отримати якісні послуги відповідно до укладеного договору (Верховна Рада України, 2024). Податковий кодекс України регулює оподаткування доходів від здавання в оренду житла. Забудовники та власники колівінгів можуть скористатися спеціальними податковими режимами для легалізації свого бізнесу (Верховна Рада України, 2025).

Сьогодні в Україні ще немає спеціального закону, який би регулював діяльність колівінгів як окремого формату житла, їхнє функціонування визначається дією кількох чинних нормативно-правових актів. Оскільки в класифікаторі будівель ще не визначено такого терміна, як "колівінг", вони підпорядковуються нормативним актам, що частково регулюють приватні зони, які визначають основи оренди, будівництва, експлуатації житла, захисту прав орендарів і забудовників, а також екологічні та соціальні аспекти. Відсутність спеціального законодавства, наприклад, закону про спільне проживання або спеціальні норми у вже чинному законодавстві ускладнює сьогодні регулювання відносин мешканців колівінгів. Однак необхідно чітко регламентувати формат спільного проживання, враховуючи специфіку таких житлових об'єктів зі спільними зонами користування, гнучкі умови оренди, врегулювати правила співіснування мешканців, що ускладнюється через те, що термін "колівінг" не визначено у законодавстві.

Колівінги часто орієнтовані на мешканців, які шукають житло на декілька тижнів чи місяців. Відсутність надмірного регуляторного навантаження на короткострокову оренду сприятиме розвитку таких гнучких моделей.

В Україні колівінги є порівняно новим житловим форматом, норми їх площ не завжди регламентовані окремими офіційними стандартами. Проте деякі вимоги можна знайти в загальних будівельних нормах і рекомендаціях, що застосовуються до житлових приміщень і об'єктів спільного проживання. Норми площі для колівінгів сьогодні адаптують з положень ДБН, які регулюють житлові будинки (ДБН В.2.2-15:2019), гуртожитки (ДБН В.2.2-9:2018). Наприклад, для гуртожитків мінімальна житлова площа становить 4–6 м² на людину в багатомісних кімнатах. У випадку колівінгів ця площа зазвичай більша через орієнтацію на комфорт і сучасний стандарт.

Державні будівельні норми, зокрема ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування і забудова територій", визначають вимоги до проєктування житлових об'єктів. Встановлено базові вимоги, такі як мінімальні площі квартир, зонування територій, забезпечення інфраструктури. Однак ці вимоги орієнтовані переважно на традиційне житло – квартири, приватні будинки і не враховують специфіки колівінгів. Не встановлені чіткі стандарти для кухонь, коворкінгів, спортивних залів тощо, які є центральними елементами колівінгів. Немає регламенту для комбінованих функцій будівель, у яких є і житло, і комерційні приміщення, коворкінги тощо (див. таблицю).

У країнах Європи, таких як Нідерланди, Німеччина, Австрія чи Велика Британія, колівінги регулюються загальними нормами для житлових будинків або спеціальними муніципальними правилами. Наприклад, мінімальна житлова площа для однієї людини може становити 10–12 м², для кімнати із власним санвузлом площа збільшується до 15–20 м². Багато колівінгів ґрунтуються на

ринкових стандартах і враховують попит – мінімум 10 м² на людину в приватній кімнаті, додаткові 5–10 м² на людину для спільних зон (коворкінги, кухні, лаунжі) (Richelmann, D., Proff, F., & Moewes, U., 2024; Property Forum, 2023).

**Порівняння житлових умов:
колівінги, гуртожитки та квартири**

Критерії	Колівінги	Гуртожитки	Квартири
Житлова площа на одну людину, м ²	10–15	4–6	13,65–31,5
Приватність	Висока – кожен мешканець зазвичай має приватну кімнату з окремою ванною і можливістю користуватись спільними просторами	Обмежена – кімнати часто багатомісні, зі спільним використанням кухні та санвузлів	Повністю автономне житло із власною кухнею, ванною та іншими приміщеннями
Санітарно-гігієнічні приміщення	Зазвичай кожна кімната має власну ванну кімнату. Додатково спільні зони (сауни, SPA тощо)	Спільні туалети, душові та умивальники, 1 душ на 8–10 осіб	Кожна квартира має окремий санвузол і ванну кімнату. Мінімальна площа санвузла – 2,8 м ² , ванної кімнати – 4,0 м ²
Кухня	Сучасні кухні часто розраховані на 5–10 осіб. Додатково кухонні куточки можуть бути в кімнатах	Спільна кухня на поверх або блок. Мінімальна площа – 15 м ² на 25 осіб	Мінімальна площа кухні – 6 м ² для однокімнатної квартири, 8 м ² для багатокімнатних
Інші зони	Просторі коворкінги, лаунж-зони, спортзали, ігрові кімнати	Мінімальні зони для зберігання речей, пральні тощо	Простір організовано лише для індивідуального використання сім'єю або окремою особою

Один із найрозвиненіших ринків оренди житла в Європі має Німеччина. Права орендарів максимально захищені, існують окремі положення щодо колівінгів та житлово-комунальних просторів. Місцеве законодавство вимагає від забудовників гарантувати певний рівень безпеки та якості, а також обмежує максимальні підвищення орендної плати. Уряд підтримує будівництво доступного житла через субсидії та спеціальні програми для забудовників – це дає змогу використовувати невеликі кімнати (мінімум 12–15 м²) для індивідуального проживання поруч з розширеними спільними зонами (кухні, пральні, робочі кімнати), що доступні для всіх мешканців. Зазвичай житло інтегрують з комерційними приміщеннями, наприклад кафе чи магазинами, на перших поверхах. Цікавим вирішенням є студентські колівінги у Берліні “The Fizz” (The Fizz, 2024), що орієнтовані на студентів і молодих спеціалістів; забезпечують індивідуальні кімнати (від 14 м²), загальні зони для навчання та відпочинку та доступ до великих кухонь.

У Нідерландах спільне проживання інтегроване в систему доступного житла. Державні програми підтримують кооперативне житло (housing cooperatives), де мешканці спільно управляють будинком і його ресурсами. Колівінг “De Ceuvel” в Амстердамі створено на основі екологічності та спільного управління (De Ceuvel, 2024). Збудований із використанням перероблених матеріалів, він поєднує житлові кімнати, робочі зони та спільний простір для соціалізації. Енергія надходить із відновлюваних джерел, а мешканці самі вирішують питання обслуговування та управління простором. Місцеві органи влади підтримують такі проекти через пільги на оренду земель і гранти на екологічні технології.

У Швеції, Данії та Норвегії поширені колівінги (co-housing communities), основані на соціальній взаємодії та сталому розвитку (рис. 1). Колівінг “Urban Village Project” в Данії створений як екологічна спільнота. Комплекс побудований із вторинних матеріалів, із сонячними панелями на даху та системою збирання дощової води для побутових потреб. Тут мешканці разом займаються садівництвом, спільно вирішують побутові питання та активно взаємодіють через організовані заходи. Орендна плата частково покривається завдяки субсидіям для таких соціальних проєктів. Законодавство передбачає особливі стимули для спільних форм проживання – дозволяє зменшені площі житлових кімнат за умови забезпечення великих спільних просторів (Space10, 2024).

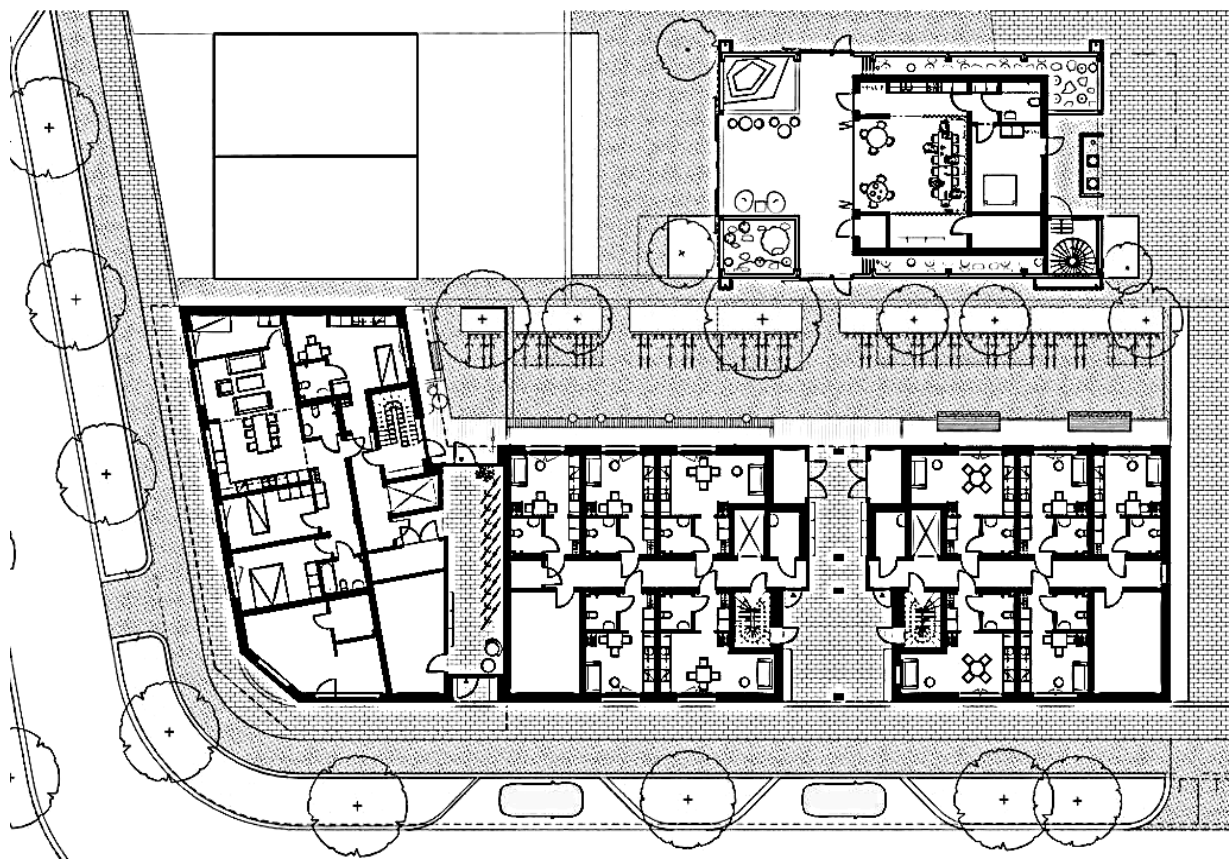


Рис. 1. Планувальне вирішення першого поверху житлового будинку – колівінг, Лінченінг, Швеція (Archdaily, 2025)

У Франції колівінги орієнтовані на соціальну інтеграцію, часто розташовані в доступних районах із розвинутою інфраструктурою (школи, магазини, лікарні). Колівінг “La Casa” у Парижі спрямований на створення спільноти: мешканці разом організовують заходи, наприклад, кінопокази чи майстер-класи (Tripadvisor LLC, 2025).

Британські колівінги адаптуються під потреби мешканців, пропонуючи різні формати – від бюджетного житла до преміум-класу. Тут неодмінно враховують протипожежні стандарти для багатокористувацьких житлових просторів, які передбачають: обов'язкові системи пожежної сигналізації в кожній кімнаті та у спільних зонах, аварійні виходи, розташовані не далі ніж за 25 метрів від кожного приміщення, розміщення вогнегасників та пожежних шлангів у кухнях та коридорах. Британія розробила чіткі норми щодо доступності та екологічності житла, які поширюються і на колівінги. Використовують гнучкі договори оренди, що враховують різні строки проживання, місцеві органи влади надають підтримку для впровадження інновацій, наприклад, “розумних” технологій. “The Collective” у Лондоні – найбільший колівінг у світі, що пропонує кімнати із усім необхідним, зокрема кухню та ванну. Мешканці мають доступ до фітнес-залів, бібліотек, кінотеатрів і ресторанів (The collective, 2025).

У США колівінги працюють, зазвичай, у форматі короткострокової оренди, що підтримується місцевими законами про оренду житла, розвинені гнучкі правові моделі оренди через платформи, що можна адаптувати до колівінгів (Airbnb, Inc., 2025).

У великих містах, як-от Нью-Йорк чи Сан-Франциско, колівінги відповідають попиту на доступне житло, регулюються як частина змішаного житлово-комерційного фонду. Популярні формати колівінгів, які об'єднують житлові приміщення з робочими просторами – коворкінгами та рекреаційними зонами. Вимоги передбачають: окреме зонування приміщень за функціями (житло, робота, спорт), обладнання спільних зон системами кондиціонування та шумоізоляції, мінімальну площу спільних зон – 10 % загальної площі будівлі. Нприклад, колівінг “WeLive” у Нью-Йорку поєднує житло, коворкінг, кафе, спортзал і навіть зал для йоги під одним дахом. Умови оренди прості та гнучкі: орендар може виїхати за короткий термін або продовжити проживання без зайвих формальностей (24 канал, 2019).

У густонаселених містах, таких як Сінгапур, Гонконг, Токіо, колівінги орієнтовані на економію простору та оптимізацію витрат. Мережа колівінгів “OYO Life” (Індія, Японія) пропонує компактні кімнати та спільні зони із мінімалістичним дизайном, призначені для молодих спеціалістів і студентів. Мешканці укладають короткострокові договори оренди, а також мають доступ до бонусних сервісів (прибирання, доставка їжі). Уряди цих країн підтримують компактні житлові формати через програми субсидій та регулювання високої орендної плати (Coliving, Inc, 2025).

Колівінги в Європі та США стали популярною моделлю житла завдяки тому, що нормативна база в цих країнах дає змогу ефективно інтегрувати їх у міське середовище (рис. 2, 3). Розроблено стандарти для багатфункціональних будівель, що поєднують житлові, офісні та громадські функції та дають можливість ефективно використовувати міський простір. У багатьох країнах є чіткі регламенти щодо таких споруд, які враховують технічні, екологічні й соціальні аспекти. Гнучкі вимоги до просторової організації – приділяють велику увагу дизайну спільних зон, що сприяє соціалізації та комфортному співіснуванню мешканців. Спільні кухні спроектовано так, щоб задовольняти потреби багатьох людей одночасно, зберігаючи функціональність. Зони для співпраці (coworking) відповідають сучасним тенденціям гнучкої роботи (особливо популярні серед фрилансерів). Простори для відпочинку часто містять зелені зони, тераси чи навіть невеликі спортзали. У Лондоні розроблено окремі плани для житлових проєктів, які передбачають створення доступного житла, зокрема колівінгів. У Берліні колівінги інтегрують в історичну забудову, водночас дотримуючись принципів стійкості. В Амстердамі багато колівінгів функціонують як моделі “зеленого житла”, з акцентом на зменшення споживання енергії та ресурсів. Саме завдяки чіткому регулюванню і водночас гнучкості вимог колівінги стали частиною ефективної містобудівної системи. Цей досвід – добрий приклад для інших країн, зокрема України, де ринок таких форматів житла тільки починає формуватися.

Колівінги в Україні являють собою спільні житлові простори, де мешканці орендують окремі кімнати, але користуються загальними зонами, такими як кухні, вітальні, пральні та коворкінги. Це дає змогу створити комфортне середовище для соціалізації та співпраці (Pragmatika – Ukraine, 2019). Більшість колівінгів розташовані у великих містах, таких як Київ, Львів і Одеса. Проте спостерігається тенденція до розширення географії колівінгів на менш населені райони та мальовничі місця. Вартість проживання у колівінгах зазвичай нижча, ніж у традиційних квартирах, оскільки в цю ціну входять комунальні послуги та інші витрати – це робить їх доступними для молодих людей і тих, хто шукає економічні варіанти житла.

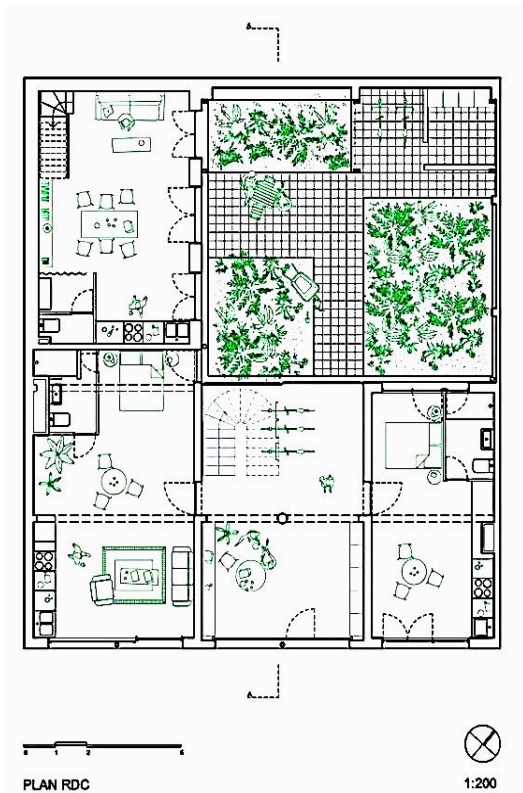


Рис. 2. Планувальне вирішення другого поверху, колівінг Maison Commune, Париж (Archdaily, 2025)

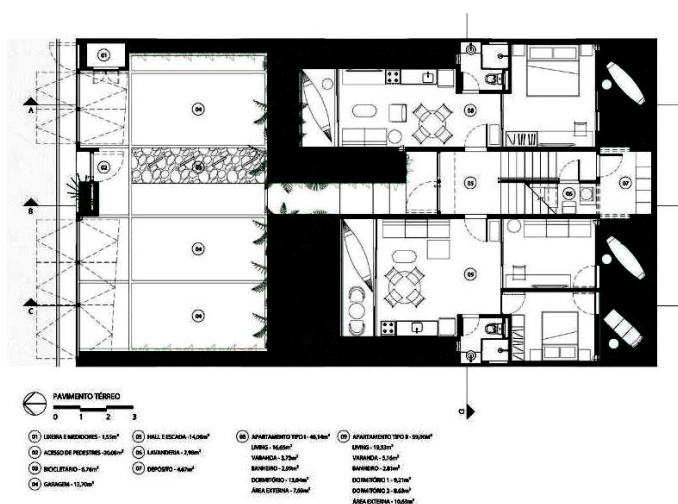


Рис. 3. Планувальне вирішення спільних зон для відпочинку, колівінг INGÁ, Манаус, Бразилія (Archdaily, 2025)

Законодавство та ДБН України не дають чіткого визначення такого формату, через що колівінги можна трактувати як гуртожитки або готелі, що спричиняє плутанину в правовому полі. Відсутність норм щодо спільного користування може призвести до надмірного ущільнення мешканців і створення дискомфорту в таких форматах помешкань. Колівінги часто об'єднують людей різного віку, професій чи культур. Без норм, які регулюють організацію різних функціональних просторів, важко створити комфортні та безпечні умови для співжиття.

Колівінги не вписуються в категорії житлових чи нежитлових приміщень, ускладнюючи отримання дозволів на будівництво та експлуатацію. Наприклад, мінімальна площа квартири за чинними ДБН становить у середньому 30 м². У колівінгах площа кімнати може бути меншою за 15 м², але забезпечено доступ до великих спільних зон та додаткових побутових приміщень. Не визначено також спеціальних норм щодо евакуації, протипожежних заходів чи доступності для осіб з інвалідністю в умовах спільного користування простором.

Не вистачає у законодавстві пунктів, що висвітлюють захист прав мешканців та орендодавців, стандартів мінімального комфорту, які можуть містити вимоги до житлових умов, наприклад, достатній розмір кімнати, якісна інфраструктура спільного користування тощо. Залишається невизначеним механізм вирішення спорів, чіткий регламент для спільних зон – законодавче визначення обов'язків і прав щодо використання кухонь, пралень, коворкінгів тощо. А через відсутність регулювання короткострокової оренди часто виникають прогалини у визначенні обов'язків орендодавців та орендарів.

Висновки

Колівінг – це сучасний формат спільного проживання, який поєднує приватний простір для кожного мешканця із можливістю користування спільними зонами. Популярність колівінгів зростає завдяки їхній економічній вигоді, можливостям соціалізації та гнучкості, що робить їх привабливими для молодих людей у сучасному світі. Цей формат житла продовжує розвиватися і адаптуватися до потреб суспільства, активно розвивається і на теренах України.

Для оптимального розвитку колівінгів в Україні необхідно внести зміни до нормативно-правової бази, що регулює житлові відносини, врахувавши такі ключові аспекти:

- внести чітке визначення колівінгів у законодавство, що допоможе уникнути неоднозначностей та забезпечить правову основу для їх функціонування;
- адаптувати будівельні норми – внести зміни у ДБН для чіткого регулювання мінімальної площі кімнат, спільних зон, безпеки та енергоефективності, визначення формату колівінгів, зонування територій та протипожежної безпеки;
- розробити норми, що регулюють умови проживання у колівінгах, визначивши максимальну кількість мешканців на квадратний метр, вимоги до безпеки та санітарії;
- впровадити обов'язкове ліцензування колівінгів, що дасть змогу контролювати їхню діяльність і забезпечити дотримання стандартів;
- створити механізми контролю за дотриманням правил і норм, що стосуються безпеки, комфорту та якості послуг;
- спростити реєстрацію короткострокових договорів, орієнтованих на молодь та мобільних працівників, удосконалити норми оренди для тимчасового житла в межах колівінгів;
- створити пілотні проекти – запустити кілька колівінгів у Києві, Львові чи Харкові для перевірки ефективності нових норм.

Колівінги мають значний потенціал для вирішення житлових і соціальних питань в Україні, проте для цього потрібна чітка нормативно-правова основа. Оптимальний розвиток цього типу житла можливий за умови комплексного підходу до зміни нормативно-правової бази, що потребує законодавчого регулювання, ліцензування, податкових пільг та розвитку інфраструктури. Це дасть змогу створити комфортне середовище для спільного проживання та сприятиме популяризації цього формату житла.

Бібліографія

Property Forum (2023). *Колівінги привертають увагу європейських інвесторів* [online]. Доступно: <https://propertytimes.com.ua/svitovi_rinki/kolivingi_privertayut_uvagu_evropeyskih_investoriv> [Дата звернення 11 Вересня 2024].

Bergan, T. L., Gorman-Murray, A., & Power, E. R. (2020). Coliving housing: home cultures of precarity for the new creative class. *Social and Cultural Geography*. <https://doi.org/10.1080/14649365.2020.1734230>

Pragmatika – Ukraine (19 Липня 2019). *Совместное проживание – жить или выживать? Коливинги, кохаусинги и арендные дома в XXI веке* [online]. Доступно: <

<https://pragmatika.media/sovместное-prozhivanie-zhit-ili-vyzhivat-kolivingi-kohausingi-i-arendnye-doma-v-xxi-veke/> > [Дата звернення 19 Жовтня 2024].

ДБН В.2.2-15:2019 (2019). Житлові будинки. Основні положення.

ДБН Б.2.2-12:2019 (2019). Планування і забудова територій.

ДБН В.2.2-9:2018 (2018). Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення.

ДБН В.1.1-7:2016 (2016) Пожежна безпека об'єктів будівництва.

Верховна Рада України (19.12.2024). *Цивільний кодекс України* [online]. Доступно: <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> > [Дата звернення 17 Вересня 2024].

Закон онлайн (7.12.2000). *Закон України “Про оренду землі” (№ 161-XIV)* [online]. Доступно: <https://zakononline.com.ua/documents/show/192335__567579 > [Дата звернення 17 Вересня 2024].

Верховна Рада України (08.01.2025). *Закон України “Про регулювання містобудівної діяльності” (№ 3038-VI)* [online]. Доступно: < <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text> > [Дата звернення 19 Вересня 2024].

Верховна Рада України (9.06.2022). *Закон України “Про будівельні норми” (№ 1704-VII)* [online]. Доступно: < <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1704-17#Text> > [Дата звернення 19 Вересня 2024].

Верховна Рада України (21.11.2024). *Закон України “Про житловий фонд соціального призначення” (№ 3334-IV)* [online]. Доступно: < <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3334-15#Text> > [Дата звернення 19 Вересня 2024].

Верховна Рада України (15.11.2024). *Закон України “Про енергетичну ефективність будівель” (№ 2118-VIII)* [online]. Доступно: < <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2118-19#Text> > [Дата звернення 19 Вересня 2024].

Верховна Рада України (24.12.2024). *Закон України “Про захист прав споживачів” (№ 1023-XII)* [online]. Доступно: < <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1023-12#Text> > [Дата звернення 19 Вересня 2024].

Верховна Рада України (10.11.2023). *Закон України “Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку” (№ 2866-III)* [online]. Доступно: < <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2866-14#Text> > [Дата звернення 19 Вересня 2024].

Верховна Рада України (10.10.2022). *Закон України “Про інвестиційну діяльність” (№ 1560-XII)* [online]. Доступно: < <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1560-12#Text> > [Дата звернення 19 Вересня 2024].

Верховна Рада України (21.01.2025). Податковий кодекс України [online]. Доступно: < <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17> > [Дата звернення 19 Вересня 2024].

Bundeskanzleramt der Republik Österreich (2014). Landesrecht konsolidiert Niederösterreich: Gesamte Rechtsvorschrift für NÖ Bauordnung 2014 [online]. Доступно: < <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrNO&Gesetzesnummer=20001079> > [Дата звернення 21 грудня 2024].

RECHT.NRW.DE bestens informiert (2018). Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) [online]. Доступно: < https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_text_anzeigen?v_id=74820170630142752068 > [Дата звернення 21 грудня 2024].

ARTOF. CO (19.08. 2024). Legal and Regulatory Considerations in Coliving [online]. Доступно: < <https://www.artof.co/blog/legal-and-regulatory-considerations-in-coliving> > [Дата звернення 19 Вересня 2024].

Archdaily (2025). Architecture Projects [online]. Dostupno: <https://www.archdaily.com/search/projects?ad_source=jv-header&ad_name=main-menu> [Data zvernennia 19 Veresnia 2024].

Lehner, M., Richter, J. L. Kreinin, H., Mamut, P., Vadovics, E., Henman, J., Mont, O., & Fuchs, D. (2024). Living smaller: acceptance, effects and structural factors in the EU. *Buildings and Cities*, 5(1), 215–230. DOI: <https://doi.org/10.5334/bc.438> [online]. Доступно: <<https://journal-buildingscities.org/articles/10.5334/bc.438> <https://doi.org/10.5334/bc.438>>

The Fizz (2024). Student Housing. Just Better [online]. Доступно: <<https://www.the-fizz.com/en/>> [Дата звернення 19 Вересня 2024].

Richelmann, D., Proff, F., & Moewes, U. (2024). Landesbauordnung NRW im Bild (7th ed.) [online]. Доступно:< https://api.pageplace.de/preview/DT0400.9783481033682_A42454000/preview-9783481033682_A42454000.pdf > [Дата звернення 19 Вересня 2024].

De Ceutel (2024). Wat is de Ceutel? [online]. Доступно:< <https://deceutel.nl/en/about/general-information/> > [Дата звернення 19 Вересня 2024].

Space10 (2024). Could flat-pack housing pave the way for better everyday living in the city? [online]. Доступно:< <https://space10.com/projects/urban-village> > [Дата звернення 19 Вересня 2024].

Tripadvisor LLC (2025). La Casa [online]. Доступно:< https://www.tripadvisor.ru/Restaurant_Review-g187147-d20055082-Reviews-La_Casa-Paris_Ile_de_France.html > [Дата звернення 10 січня 2025].

The collective (2025). Discover a better way of living [online]. Доступно:< <https://www.thecollective.com/> > [Дата звернення 10 січня 2025].

Airbnb, Inc. (2025). Collins Landing, NY [online]. Доступно:< <https://www.airbnb.com.ua/collins-landing-ny/stays/monthly>> [Дата звернення 10 Січня 2025].

Rn.ua (20.08.2018). Українці у США спіймали хвилю: Що таке колівінг та чому люди обирають жити разом? [online]. Доступно:< <https://regionews.ua/ukr/articles/1534774940-ukrayintsi-u-ssha-spiymali-hvilyu-shcho-take-koliving-ta-chomu-lyudi-obirayut-zhiti-razom> > [Дата звернення 19 Вересня 2024].

24 канал (17.12.2019). Коворкінговий гігант WeWork: як головний директор втратив мільярди статки [online]. Доступно:<

https://24tv.ua/kovorkingoviy_gigant_wework_yak_golovniy_direktor_vtrativ_milyardni_statki_n1250538 > [Дата звернення 19 Вересня 2024].

Coliving, Inc. (2025). About OYO Life [online]. Доступно:< <https://coliving.com/company/oyo-life> > [Дата звернення 10 Січня 2025].

References

Property Forum (2023). Kolivinyh pryvertaiut uvahu yevropeyskykh investoriv [online]. Dostupno: < https://propertytimes.com.ua/svitovi_rinki/kolivingi_privertayut_uvagu_evropeyskikh_investoriv > [Data zvernennia 11 Veresnia 2024].

Bergan, T. L., Gorman-Murray, A., & Power, E. R. (2020). Coliving housing: home cultures of precarity for the new creative class. *Social and Cultural Geography*. <https://doi.org/10.1080/14649365.2020.1734230>

Pragmatika – Ukraine (19 Lypnia 2019). Sovmestnoe prozhyvanye – zhyt yly vyzhyvat? Kolyvynhy, kokhausynhy y arendnye doma v XXI veke [online]. Dostupno: <

<https://pragmatika.media/sovmestnoe-prozhivanie-zhit-ili-vyzhyvat-kolivingi-kohausingi-i-arendnye-doma-v-xxi-veke/> > [Data zvernennia 19 Zhovtnia 2024].

DBN V.2.2-15:2019 (2019). Zhytlovi budynky. Osnovni polozhenni.

DBN B.2.2-12:2019 (2019). Planuvannia i zabudova terytorii.

DBN V.2.2-9:2018 (2018). Budynky i sporudy. Hromadski budynky ta sporudy. Osnovni polozhennia.

DBN V.1.1-7:2016 (2016). Pozhezhna bezpeka ob'ektiv budivnytstva.

Verkhovna Rada Ukrainy (19.12.2024). Tsyvilnyi kodeks Ukrainy [online]. Dostupno: <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> > [Data zvernennia 17 Veresnia 2024].

Zakon onlain (7.12.2000) Zakon Ukrainy “Pro orendu zemli” (No. 161-XIV) [online]. Dostupno: <https://zakononline.com.ua/documents/show/192335___567579 > [Data zvernennia 17 Veresnia 2024].

Verkhovna Rada Ukrainy (08.01.2025). Zakon Ukrainy “Pro rehuliuвання mistobudivnoi diialnosti” (No. 3038-VI) [online]. Dostupno: < <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text> > [Data zvernennia 19 Veresnia 2024].

Verkhovna Rada Ukrainy (9.06.2022). Zakon Ukrainy “Pro budivelni normy” (No. 1704-VII) [online]. Dostupno: < <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1704-17#Text> > [Data zvernennia 19 Veresnia 2024].

Verkhovna Rada Ukrainy (21.11.2024). Zakon Ukrainy “Pro zhytlovyi fond sotsialnoho pryznachennia” (No. 3334-IV) [online]. Dostupno: < <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3334-15#Text> > [Data zvernennia 19 Veresnia 2024].

Verkhovna Rada Ukrainy (15.11.2024). Zakon Ukrainy “Pro enerhetychnu efektyvnist budivel” (No. 2118-VIII) [online]. Dostupno: < <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2118-19#Text> > [Data zvernennia 19 Veresnia 2024].

Verkhovna Rada Ukrainy (24.12.2024). Zakon Ukrainy “Pro zakhyst prav spozhyvachiv” (No. 1023-XII) [online]. Dostupno: < <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1023-12#Text> > [Data zvernennia 19 Veresnia 2024].

Verkhovna Rada Ukrainy (10.11.2023). Zakon Ukrainy “Pro obiednannia spivvlasnykiv bahatokvartyrnoho budynku” (No. 2866-III) [online]. Dostupno: < <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2866-14#Text> > [Data zvernennia 19 Veresnia 2024].

Verkhovna Rada Ukrainy (10.10.2022). Zakon Ukrainy “Pro investytsiinu diialnist” (No. 1560-XII) [online]. Dostupno: < <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1560-12#Text> > [Data zvernennia 19 Veresnia 2024].

Verkhovna Rada Ukrainy (21.01.2025). Podatkovi kodeks Ukrainy [online]. Dostupno: < <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17> > [Data zvernennia 19 Veresnia 2024].

Bundeskanzleramt der Republik Österreich (2014). Landesrecht konsolidiert Niederösterreich: Gesamte Rechtsvorschrift für NÖ Bauordnung 2014 [online]. Dostupno: < <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrNO&Gesetzesnummer=20001079> > [Data zvernennia 21 hrudnia 2024].

RECHT.NRW.DE bestens informiert (2018). Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) [online]. Dostupno: < https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_text_anzeigen?v_id=74820170630142752068 > [Data zvernennia 21 hrudnia 2024].

ARTOF. CO (19.08. 2024). Legal and Regulatory Considerations in Coliving [online]. Dostupno: < <https://www.artof.co/blog/legal-and-regulatory-considerations-in-coliving> > [Data zvernennia 19 Veresnia 2024].

Archdaily (2025). Architecture Projects [online]. Dostupno: <https://www.archdaily.com/search/projects?ad_source=jv-header&ad_name=main-menu> [Data zvernennia 19 Veresnia 2024].

Lehner, M., Richter, J. L., Kreinin, H., Mamut, P., Vadovics, E., Henman, J., Mont, O., & Fuchs, D. (2024). Living smaller: acceptance, effects and structural factors in the EU. Buildings and Cities, 5(1), 215–230. DOI: <https://doi.org/10.5334/bc.438> [online] Dostupno: <<https://journal-buildingscities.org/articles/10.5334/bc.438>. <https://doi.org/10.5334/bc.438>>

The Fizz (2024). Student Housing. Just Better [online]. Dostupno: <<https://www.the-fizz.com/en/>> [Data zvernennia 19 Veresnia 2024].

Richelmann, D., Proff, F., & Moewes, U. (2024). Landesbauordnung NRW im Bild (7th ed.). [online]. Dostupno: < https://api.pageplace.de/preview/DT0400.9783481033682_A42454000/preview-9783481033682_A42454000.pdf > [Data zvernennia 19 Veresnia 2024].

De Ceutel (2024). Wat is de Ceutel? [online]. Dostupno: < <https://deceutel.nl/en/about/general-information/> > [Data zvernennia 19 Veresnia 2024].

Space10 (2024). Could flat-pack housing pave the way for better everyday living in the city? [online]. Dostupno: < <https://space10.com/projects/urban-village> > [Data zvernennia 19 Veresnia 2024].

Tripadvisor LLC (2025). La Casa [online]. Dostupno:< https://www.tripadvisor.ru/Restaurant_Review-g187147-d20055082-Reviews-La_Casa-Paris_Ile_de_France.html > [Data zvernennia 10 sichnia 2025].

The collective (2025). Discover a better way of living [online]. Dostupno:< <https://www.thecollective.com/> > [Data zvernennia 10 sichnia 2025].

Airbnb, Inc. (2025). Collins Landing, NY [online]. Dostupno:< <https://www.airbnb.com.ua/collins-landing-ny/stays/monthly> > [Data zvernennia 10 Sichnia 2025].

Rn/ua (20.08.2018). Ukraintsi u SShA spiimaly khvyliu: Shcho take kolivinh ta chomu liudy obyrailut zhyty razom? [online]. Dostupno:< <https://regionews.ua/ukr/articles/1534774940-ukrayintsi-u-ssha-spiymali-hvilyu-shcho-take-koliving-ta-chomu-lyudi-obirayut-zhiti-razom> > [Data zvernennia 19 Veresnia 2024].

24 kanal (17.12.2019). Kovorkinhovyi hihant WeWork: yak holovnyi dyrektor vtratyv miliardni statky [online]. Dostupno:<

https://24tv.ua/kovorkingoviy_gigant_wework_yak_golovniy_direktor_vtrativ_milyardni_statki_n1250538 > [Data zvernennia 19 Veresnia 2024].

Coliving, Inc. (2025). About OYO Life [online]. Dostupno:< <https://coliving.com/company/oyo-life> > [Data zvernennia 10 Sichnia 2025].